

实探“认房不认贷”新政一周后的北京楼市：

# 二手房成交量明显放大 新房市场平稳

北京市出台“认房不认贷”政策已经一周，中国证券报记者对北京楼市进行调研发现，北京地区二手房挂牌量迅速增加，目前已经逼近16万套，处于绝对高位；成交量也位于绝对高位，周末日成交量超1000套，较新政出台前实现翻倍。

● 本报记者 董添



融创壹号院项目

公司供图

## 二手房交易活跃

“目前，北京地区二手房挂牌量已经达到159806套，较新政出台前增加了8000多套。”北京链家一位中介告诉记者，“目前挂牌的主要是远郊区，但成交一般，刚需还没有入场。成交比较好的是市中心一些学区房以及一些改善型住房。”

记者在西城区一家中介门店了解到，目

前，北京市很多学区片区挂牌量基本没有新增，但是成交量相比新政前要明显放大。购买学区房的基本都是换房客户，很多采取先买后卖的方式。中介介绍，目前，学区房价格整体比较平稳，一些房源价格低于近几年成交均价，主要是长时间没有成交，价格已经谈判过很多轮。记者还了解到，考虑到非核心区的房子不

好卖，很多学区房的中介人员将换房客户的交易预留时间拉长至半年左右。而此前，这些中介只给换房客户预留2个月左右的交易周期。

中原地产监测数据显示，北京自9月1日发布“认房不认贷”政策以来，成交量持续位于高位。其中，9月2日北京地区二手房成交量达到1200套，3日成交量达到1400套。过去

的一周，北京二手房累计成交了5000套左右，接近8月的一半。

据北京住建委官网数据统计，8月北京二手房成交10960套，环比上涨12.8%，同比下降21.3%。虽然市场整体交易仍处于低活跃度区间，但和7月相比，北京二手房成交量有所回暖。

## 新房成交分化

记者走访北京新盘了解到，政策利好叠加“金九银十”旺季周期，不少开发商推出了新楼盘项目，其中包括一些豪宅项目。

近日，位于北京东四环朝阳公园板块的融创壹号院项目正式开盘，总价3000万元起。开盘首日，现场有169套成功认购，总认购金额约56.2亿元。记者了解到，该项目经历了较长时间的蓄客，取得开盘资格后，立刻就选择开盘入市。

“项目是2026年10月交房，期房销售，一

共350套，开盘卖了一半。单价是12.6万元/平方米至14.35万元/平方米，精装修交付。周围的二手房也差不多是这个价。”融创壹号院销售人员告诉记者。

豪宅网总经理刘军告诉记者，对于高端项目而言，一些高净值客户一般不会选择贷款，“认房不认贷”政策影响其实不大，真正有影响的是对购房心理的提振。

走访过程中，多位销售人员告诉记者，北京新楼盘之前最好卖的是两居室，新政出

台后，三居室、四居室的认购情况明显好转。短期内，本身产品不错、比较畅销的楼盘应该很快会出现抢房、清盘情况。对于二类改善盘来说，能上车的客户多了，销量也会有一定的提升。

但也有些楼盘由于性价比低、楼盘位置欠佳，缺乏产品竞争力，销售情况依然欠佳。

中原地产监测数据显示，新政出台一周，新建住宅累计成交3500套左右。主要集中在

9月2日、3日，分别为1800套和1900套。此后几天北京地区新房成交量基本维持在100套左右，成交整体比较平稳。

“购买核心区、总价在千万元级别的购房者，新政出台前很多是全款，目前依然是全款为主。买核心区房产的家庭，很多不止有一套房子，所以对他们的影响不大。刚需客户目前入场积极性还没有完全释放，需要进一步等待市场发酵。”有销售人士告诉记者。

## 市场反响积极

对于“认房不认贷”政策影响，住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛日前接受媒体采访时表示，政策出台后，我们也在密切观察，市场反应总体上是积极的。有市场机构也做过调查，调查显示，从全国整体上看，购房意愿大概能够增加15个百分点，一线城市增幅可能会更高。刚需和改善性需求购房者，积极入市的迹象是非常明显的。一些市

场机构的调研显示，带看量和成交量都有比较明显的提升。

据浦湛介绍，“认房不认贷”政策出台以后，北上广深4个一线城市积极落地，已经全面落实了“认房不认贷”政策。从过去房地产市场发展的过程来看，4个一线城市都是房地产的热点城市，它们对周边城市乃至更大区域范围内的城市，甚至是全

国，都有非常明显的“风向标”作用。另外也要看到，随着房地产市场发展，特别是在目前的发展阶段，城市之间的分化更为显著。2018年开始，房地产调控政策实际上就采取了“因城施策”“一城一策”的调控机制。在这一机制下，城市要结合各自房地产市场的发展情况，来完善优化调整调控政策。

对于房企而言，易居研究院研究总监严跃进对记者表示，“认房不认贷”政策积极效应显现，购房者市场情绪明显被带动起来，也更容易激活市场交易需求。加快销售是房企现金流好转的必由之路，对于一些头部涉险房企而言更是如此。“认房不认贷”政策出台后，相关房企更要抓住市场利好机会，加速销售。

# 弘信电子拟合作建设“东数西算”算力网络

● 本报记者 孟培嘉

9月10日，弘信电子公告称，与庆阳市、美图公司、燧原科技、甘肃电信、中电万维在9月8日签署《共建东数西算算力网络和系统战略合作框架协议》（简称《协议一》），六方就共建“东数西算算力网络和系统”等相关事宜，建立战略合作关系。

同日，弘信电子还与庆阳市、万兴科技、燧原科技、甘肃移动签署战略合作框架协议（简称《协议二》），五方共建东数西算算力网络和系统。

根据公告，合作内容主要分三部分，分别为合作建设庆阳AI产业基地、合作建设AIGC算力系统平台以及合作建设“东数西算”算力网络。

## 共建AI产业基地

合作建设庆阳AI产业基地方面，《协议一》中称庆阳市将指定国资平台公司与弘信电子、甘肃电信及生态伙伴、或与第三方企业合作建设庆阳智算中心，项目拟选址国家数据中心集群（甘肃·庆阳）“东数西算”产业园区，拟建设算力规模约2000P Flops。《协议二》中合作方甘肃电信则变为甘肃移动，拟建设算力规模超过3000P Flops。

同时，庆阳市支持数据中心集群内IDC企业与弘信电子、甘肃电信（甘肃移动）合作，开展国产化智算的适配、测试工作；强化国产算力、算法等关键核心技术攻关，在符合法律法规的前提下优先采购使用甘肃燧弘AI服务器、燧原AI加速芯片、甘肃电信（甘肃移动）信息基础设施、中电万维应用服务等软硬件及配套。

此外，庆阳市还将支持数据中心集群内IDC企业与弘信电子、甘肃电信（甘肃移动）合作，为AIGC大模型训练及推理提供算力支撑，为甘肃电信（甘肃移动）与弘信电子等国产算



视觉中国图片

力厂商联合打造信创大模型训练平台，以及为美图公司研发AIGC大模型开放平台提供支持，汇集大模型算法和场景，推进智算创新应用，扩大算力服务能力。

两份协议均提及，多方协同争取国家和省级政策支持，将庆阳智算中心项目打造为“东数西算”示范项目，统筹承接东西部智算服务需求，支撑大模型训练、文生图、文生视频、自动驾驶、机器人、数字政府、智慧城市、智能制造等多元智能场景应用落地。各方将积极依托各自领域的领先优势，带动各方生态圈企业向庆阳市聚集，推进庆阳市人工智能产业生态发展。

## 推动算力平台网络建设

合作建设AIGC算力系统平台方面，根据《协议一》，弘信电子联合各方资源在厦门市翔安区建设市级智算中心，规划面积4万平米，算力规模300P Flops，落地后将成为厦门市

首个智算中心。《协议二》则拟在长沙建设智算中心，规划算力规模200P Flops，并接入各方联合开发的“东数西算”算力系统平台，促进算力、算法、数据等资源协同调度，实现端到端的全栈算力生产、交付与应用支持服务。

两份协议中，各方将同时以合作企业AIGC大模型开放平台算力服务为核心，依托前述智算中心与庆阳市数据中心集群低成本算力资源、甘肃电信（甘肃移动）低时延网络、中电万维（中国移动“百川”）算力调度平台，为中小企业打造算力底座，提供普惠、低成本、高效率的人工智能数据训练及推理算力服务。

弘信电子还将联合中电万维（甘肃移动）负责算力系统平台运营，创新共享算力调度运营模式，持续推动在福州、宁波、上海、昆山、珠海、深圳等东部地区设立应用窗口，积极协助庆阳市数据中心集群对接东部地区的“东推西训”“东数西渲”“东数西训”算力需求，形成“东部算力应用窗口，西部算力保障基地”协同体系，推动低成本算力双向流动，全力为庆

阳市建设80万个机柜的国家枢纽节点和国家数据中心集群做好算力引流消纳工作，打通“东数西算”瓶颈。

合作建设“东数西算”算力网络方面，两份协议中，甘肃电信、甘肃移动将分别联合各方共同推动“东数西算”算力网络建设，打造算力资源一体化调度网，打通算力生产地-消费地产业链条，构建“能源-算力-市场”产业体系，建设集约型、系统性城市算力网。

甘肃电信、甘肃移动还将分别联合各方协同推动跨省直达链路建设，推动网络互联互通，共同争取跨省链路网络资费下降，为“东数西算”算力网络建设创造良好条件。

## 延伸算力产业布局

公开信息显示，弘信电子专业从事柔性印制电路板（FPC）的研发、设计、制造与销售。公司在2023年半年度报告中表示，在发展FPC业务的同时，公司提出FPC+战略，由智能装备零部件生产制造及EMS装配业务逐步发展延伸至整个智能装备的总装，具备低成本、高效率的产业化国产AI算力服务器生产总装能力。今年7月，弘信电子公告称拟投资10亿元在甘肃天水市经开区内建设年产10万台AI算力服务器智能制造基地。“天水项目是公司发展算力产业的第一个阶段，未来将持续推进与各方合作。”弘信电子日前在接受投资者调研时表示。

弘信电子表示，两份协议将有助于公司抓住国家“东数西算”的战略部署带来的历史性发展机遇，充分发挥合作方各自的优势，加强政企合作，积极推动庆阳市资源优势与企业技术、资本、产业、市场优势有机结合，形成“AI产业基地+AI算力系统平台+AI算力网络”紧密协同格局。公司的算力业务发展也将由此从以算力卡、服务器的生产制造为基础，延伸至软硬件一体化的算力系统解决方案、算力系统运营等更广阔和高价值量的领域。

## 需求旺盛 动力电池加速出海

● 本报记者 金一丹

随着全球新能源汽车及储能市场需求攀升，今年以来，国轩高科、亿纬锂能等多家动力电池厂商正加速海外建厂，并签下多个大单。机构表示，到2024年，全球动力电池市场装机规模预计将从GWh迈进TWh；到2030年将超过3TWh，其中中国动力电池装机规模预计占据全球约45%。

## 国轩高科子公司美国建厂

9月9日，中国证券报记者从国轩高科了解到，国轩高科全资子公司美国国轩将在美国伊利诺伊州坎卡基县曼特诺镇建设年产40GWh电池工厂。据规划，国轩伊利诺伊工厂将专注于锂离子电芯、Pack和储能系统集成业务，全部投产后将具备10GWh年产Pack产能和40GWh年产电芯产能。

国轩伊利诺伊工厂将基于当地现有的一座工厂分两期改造完成，预计占地910亩。其中一期工厂改造完成后，预计于2024年投产，是该州迄今最大的动力电池投资项目，有望为当地带来2600个就业岗位。

国轩高科相关负责人表示，该工厂落地将有助于提升公司对北美地区现有和潜在合作伙伴的供应能力，满足电动汽车行业不断增长的电池需求。

# 45%

机构表示，到2024年，全球动力电池市场装机规模预计将从GWh迈进TWh；到2030年将超过3TWh，其中中国动力电池装机规模预计占据全球约45%。

据了解，目前，美国国轩已获得伊利诺伊州REV（Reimagining Energy and Vehicles）政府激励项目的支持，并有望成为伊利诺伊州“投资伊利诺伊”基金的首位受益者。伊利诺伊州围绕建设综合电动汽车中心的目标，还将资助附近一所新的制造培训学院，通过培训劳动者支持当地产业发展。

国轩高科董事长李缜表示，历时一年，国轩高科最终落户伊利诺伊州建设电池工厂，预计到明年底，包括伊利诺伊工厂一期工程在内，国轩在全球的电池产能将超过200GWh。“国轩落户伊利诺伊州，我们没有破土建立一个新工厂，而是改造一个老工厂，让这里过去的辉煌再现，这是我们对资源的珍惜和尊重。”

海通国际表示，国轩高科与美国Rivian、印度TATA、越南VinFast等公司陆续推进战略合作，今年新增广汽埃安、合众哪吒等客户，并进入雷诺-日产-三菱联盟供应商体系，成为大众汽车海外定点供应商，预计未来将覆盖大众汽车旗下80%的车型，公司海外市场销售将加速扩张。

## 国内动力电池厂商出海加速

近期，国内动力电池厂商陆续开启海外建厂模式，加速拓展海外市场。

亿纬锂能9月6日宣布，与RIMAC TECHNOLOGY d.o.o.在德国慕尼黑IAA展会现场签署《MEMORANDUM OF UNDERSTANDING》，双方将从2027年起在欧洲合作生产尖端电池产品，共同创建可持续和本地化的电动汽车供应链，助力欧洲交通和能源绿色转型。

9月5日，亿纬锂能全资孙公司EVE ENERGY US Holding LLC（简称“亿纬美国”）与Electrified Power、Daimler Truck和PACCAR签订协议，拟共同出资在美国设立合资公司，由合资公司投资建设电池产能。据了解，合资公司生产的电池主要应用于指定的北美商用车领域。

此外，亿纬锂能马来西亚工厂在今年8月7日举行动工仪式。据悉，亿纬锂能马来西亚工厂暨亿纬锂能第五十三工厂，投资不超过42230万美元，位于马来西亚吉打州居林县，建成后主要生产电动工具、电动两轮车用21700圆柱电池。

8月9日，欣旺达子公司欣旺达动力科技股份有限公司通过其下属子公司匈牙利欣旺达动力科技有限公司在匈牙利投资人民币约19亿元，建设新能源汽车动力电池工厂一期，主要从事锂离子电池、动力电池系统制造及销售等业务。

据悉，匈牙利项目是欣旺达在欧洲的首个自有生产基地，也是继2017年欣旺达在印度新德里开启全球化布局的第三个海外工厂。

东方证券表示，电动车市场仍处于高速增长长期，新能源源长期发展趋势不变。国内电动车市场2020年下半年至今经历高速增长，在渗透率近30%的情况下仍维持可观增速，而欧洲及美国市场渗透率相较国内仍有较大提升空间，正处于政策推动与快速追赶过程中，叠加储能市场方兴未艾，电池行业将随新能源车需求增长和储能市场潜能释放得到快速发展。